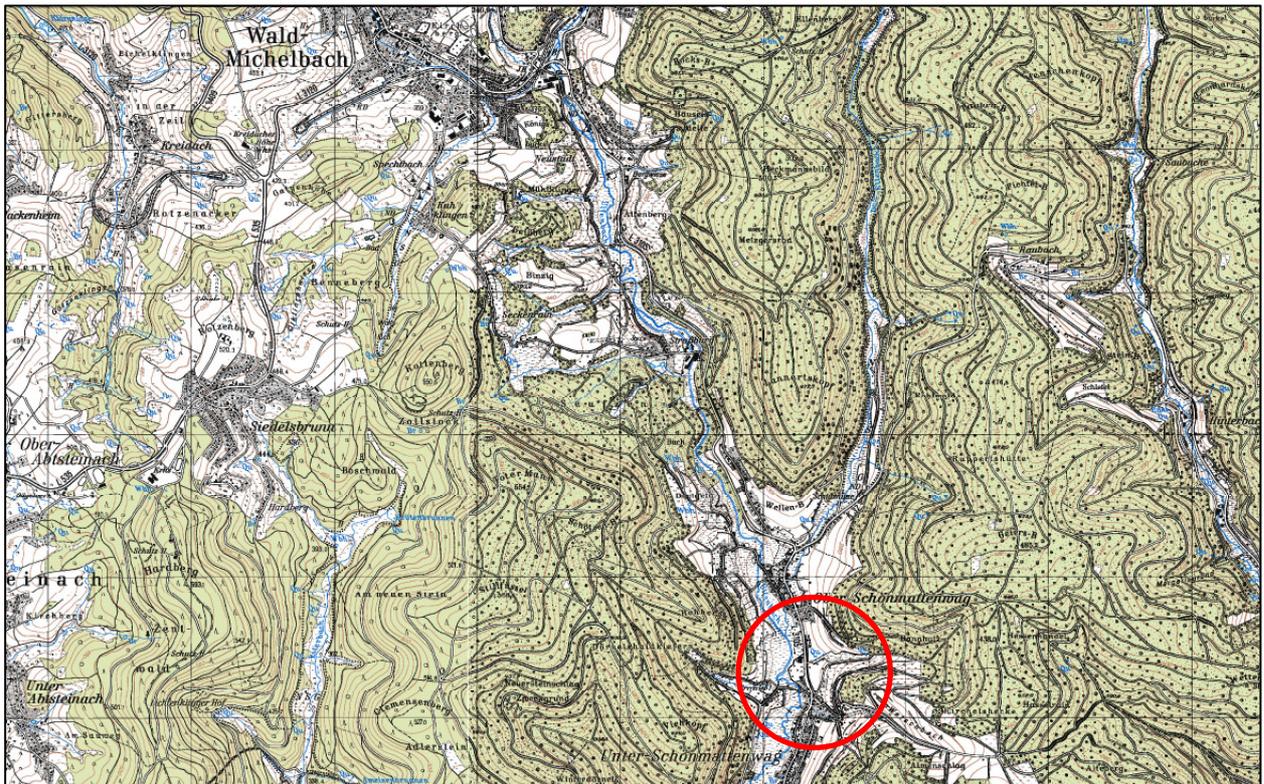




## Gemeinde Wald-Michelbach

### Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“



### Begründung

Juni 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

HANS D. BRETSCHNEIDER  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Am Königsbuckel 23  
69483 Wald-Michelbach

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	7
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.4	Planverfahren	7

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigte bereits im Jahr 2006, im Bereich der Hauptstraße (L 3105) und dem Weg „Finkenberg“ im Norden des Ortsteils Unter-Schönmattenweg Wohnbauflächen vor allem für die Eigenentwicklung des Ortsteiles auszuweisen. Die Eigentümer der betroffenen Wiesengrundstücke sind mit einer entsprechenden Entwicklung einverstanden, so dass die angehenden Bauflächen tatsächlich auch dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Teilweise ist auch eine Eigennutzung durch die bisherigen Eigentümer beabsichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Das im Vorentwurf zum Bebauungsplan „Finkenberg“ noch enthaltene Grundstück Nr. 117/3 östlich des Weges „Finkenberg“ befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Eine Teillöschung des LSG konnte für diese Fläche nicht in Aussicht gestellt werden, weshalb das Verfahren nur für den „1. Teilbereich“ fortgesetzt wurde.

In der Zwischenzeit wurde das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“ gemäß aktuellem Hessischem Naturschutzgesetz aufgehoben bzw. in Teilen des bisherigen Gebietes durch eine Natura 2000-Verordnung ersetzt. Der Geltungsbereich ist nicht von der Natura 2000-Verordnung betroffen, so dass der Weiterführung des Planverfahrens im 2. Teilbereich nach Aufhebung des LSG nun kein formales Hindernis mehr entgegensteht.

Mit der Bebauung soll nun die ursprüngliche Planungsabsicht vollständig umgesetzt werden. Zur stärkeren Berücksichtigung der Eingrünung des Ortsrandes erfolgt eine Erweiterung des Planbereiches um die nicht baulich zu nutzende Teilfläche des Grundstücks 117/3 als Ausgleichsfläche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch nicht dargestellt. Ein Bebauungszusammenhang als Genehmigungsgrundlage gemäß § 34 BauGB kann nicht erkannt werden, so dass mit einem Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine künftige Bebauung geschaffen werden soll.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in der Gemarkung Unter-Schönmattenweg, Flur 2, Flurstück Nr. 117/3.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Hiervon ist ein Teilbereich von ca. 750 m<sup>2</sup> zur Bebauung vorgesehen. Der nicht bebaubare Bereich betrifft eine Wiesenfläche, die als Ausgleichsfläche in den Plan integriert ist.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt im unmittelbaren Anschluss an einen „Siedlungsbereich, Bestand“.

Nach Norden grenzt die Darstellung „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach stellt den Bereich, wie nachfolgender Auszug zeigt, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der FNP ist somit im Parallelverfahren zu ändern.

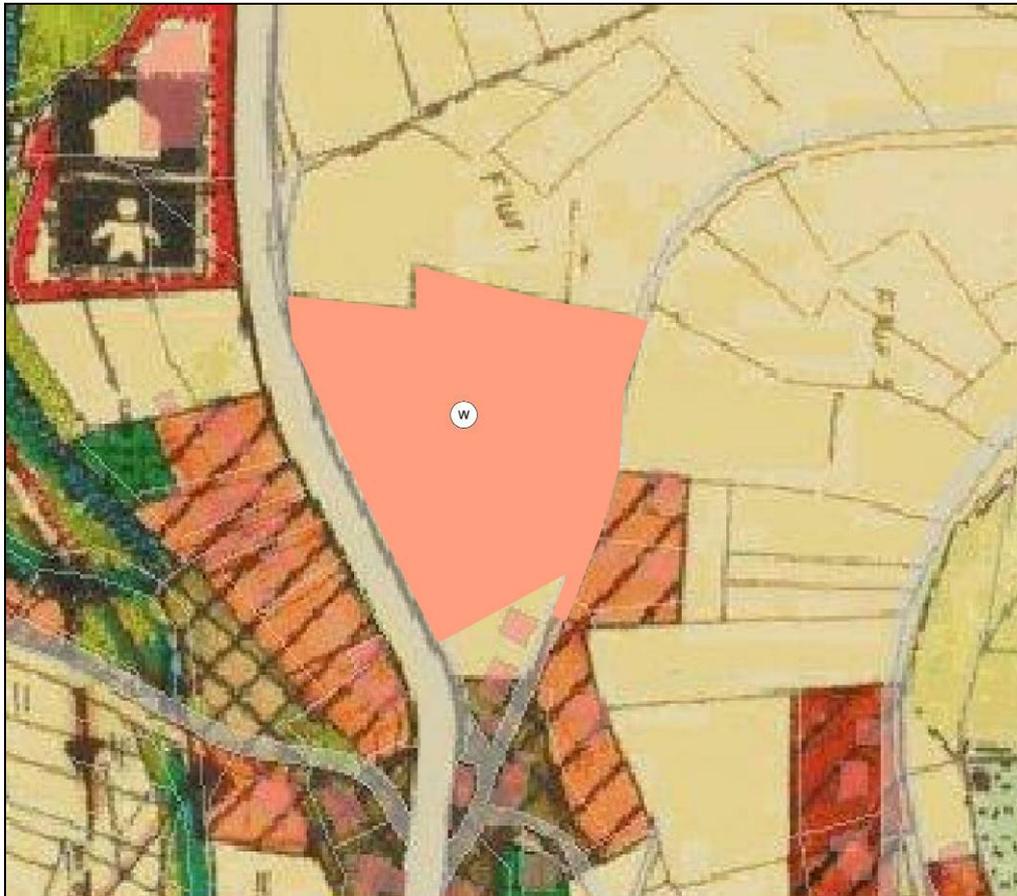


Bild 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen, da Kleinflächen bis 5 ha von den Gemeinden innerhalb der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen werden können. Die im Regionalplan für die Gemeinde Wald-Michelbach ausgewiesenen Siedlungsflächenkontingente wurden bisher nicht ausgeschöpft. Eine tabellarische Zusammenstellung der Siedlungsflächenentwicklung seit 1990 ist in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Bei der für die geplante Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Wiesen- und Weidefläche im Bereich des nördlichen Ortseingangs von Unter-Schönmattenweg. Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Fläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die westlich und östlich benachbarte Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet anzusprechen, wobei ein- und zweigeschossige freistehende Einzelgebäude mit Satteldach überwiegen. Die bauliche Dichte ist gering und liegt deutlich unterhalb der Grenzwerte nach § 17 BauNVO. Bei der Berücksichtigung des baulichen Zusammenhangs ist der 1. Teilbereich des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit 21.07.2007 ebenfalls zu berücksichtigen.



Bild 2: B-Plan mit Darstellung 1. und 2. Teilbereich

### 1.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über den Weg „Finkenberg“ erfolgen. Aufgrund der unterhalb des Weges befindlichen bewachsenen Böschung wird im Zuge der Realisierung des 1. Teilbereiches des Bebauungsplanes eine Wendemöglichkeit für Pkws geschaffen. Zur Sicherstellung der Erschließung des 2. Teilbereiches wird die öffentliche Verkehrsfläche um die Länge des Zufahrtbereichs zum Grundstück erweitert.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen zur Herstellung der Anschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Die Entwässerung des Gebietes ist durch Erweiterung der Ortskanalisation geplant. Die künftigen Gebäude sind später an das Kanalnetz anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sollen im Plangebiet wegen des mit ihnen einhergehenden höheren Verkehrsaufkommens nicht zulässig sein und werden daher textlich ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Wintergärten, Erker etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes mit 0,3 / 0,3 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine GFZ von 0,3 ausreichend, da aufgrund der Hangneigung (siehe Schnitt) sowohl im Kellergeschoss als auch im Dachgeschoss weitere, auf die GFZ nicht anzurechnende Wohn- und Nutzflächen geschaffen werden können.

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Für das Baugebiet wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als Sonderform der offenen Bauweise festgesetzt. Die somit unzulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als verdichtete Bauform im Plangebiet nicht gewünscht. Die Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Reihenhäuser wären auch aufgrund des kleinen Einzelbaufensters nicht realisierbar.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes sinnvoll. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht. Der Höhenbezug „Gelände“ ist durch die im Auftrag der Gemeinde vorgenommene und im Plan dokumentierte örtliche Vermessung eindeutig und nachprüfbar gegeben. Durch die eingeschossige Bauweise sind entsprechend geringe Bauhöhen zugelassen um die Gebietseingrünung zu erleichtern und die Fernwirkung des Gebäudes zu mindern.

### **I.2.3 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal zwei WE je Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch werden Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Weiterhin wird die Flächenbefestigung durch Stellplätze auf den Grundstücken durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten geringer ausfallen als bei Mehrfamilienhäusern, was insbesondere auch zur besseren Eingrünung am Ortsrand beitragen wird. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten wird auch eine Harmonisierung der baulichen Struktur des Ortsteils erzielt.

Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen zulässigen Bereich zwischen 12° und 45° a. T. festgelegt. Als zulässige Dachform werden Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer festgesetzt. Pultdächer sind nur zulässig, wenn die Firstlinie bergseitig angeordnet ist. Hierdurch sollen talseitig hohe Wandflächen vermieden werden. Zugleich liegt mit der Orientierung nach Südwesten dann eine günstige Voraussetzung für eine Solarenergienutzung vor.

Die Dachmaterialien sollen zur Reduzierung der Fernwirkung aus nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun oder grau bis schwarz bestehen. Im Übrigen werden die Gestaltungsfestsetzungen relativ offen gehalten, um den Architekten später die Möglichkeit für eine individuelle und den Bauherrenwünschen entsprechende gute Gesamtgestaltung zu geben.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wurde verzichtet. In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nur bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig sind. Mit der Festsetzung sollen Störungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie lange Zufahrten mit damit einhergehender Versiegelung ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes und vor allem auch eine Randeingrünung zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft. Einzelheiten hierzu sind im „Umweltbericht“ der Begründung nachzulesen.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ggf. gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

### **I.4 Planverfahren**

Zur förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist in der Gemeindevertretungssitzung am 11.07.2006 der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst worden.

Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger innerhalb einer Frist vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2006 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.09.2006 eingeräumt.

Zur Fortführung des Verfahrens wurden alle eingegangenen Anregungen im Einzelnen behandelt und ein Beschluss hierüber gefasst. Die sich danach ergebende Planfassung wurde am 24.10.2006 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte als wesentlichste Änderung die Aufteilung des Planbereiches in zwei Teilbereiche, wobei zunächst nur der 1. Teilbereich westlich des Finkenweges als Gegenstand der weiteren Planungsschritte weiterverfolgt wurde.

Der Bebauungsplan „Finkenberg, 1. Teilbereich“ konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.02.2007 als Satzung beschlossen werden und wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.07.2007 rechtskräftig.

Für den zweiten Teilbereich erfolgte nun als nächster Planungsschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 18.04.2008 bis einschließlich 19.05.2008. Die Bürger hatten hierbei erneut Gelegenheit, die Planung einzusehen und Stellung hierzu zu nehmen. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.06.2008 als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.10.2008 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

## **Textliche Festsetzungen**

(Juni 2008)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finkenberg, 2. Teilbereich“ überein.

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

#### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

#### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO und nicht in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Maßnahmenfläche zulässig.

#### **4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „K1“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs zu erhalten. Bauliche Anlagen (auch für privilegierte Nutzungen) sind in diesem Bereich unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die intensiv genutzte Frischwiese in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier nicht zulässig.

#### **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen. Die Hecke ist als frei wachsende Hecke zu pflegen. Ein Schnitt der Hecke ist unzulässig.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	
	Sträucher:	Acer campestre
Cornus sanguinea		Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuss
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Prunus spinosa		Schlehe
Sambucus racemosa		Roter Holunder
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

## **8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung Bäume“ festgesetzten Einzelbäume sind ebenso wie die als „Erhaltung Sträucher“ festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- bzw. Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. auszubilden. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich deren First (höchster Punkt) bergseits befindet. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Ausführung von asymmetrischen Dachformen darf die zulässige Traufwandhöhe an der Bergseite um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.

### **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nichthöher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Eine Einfriedung der frei wachsenden Hecke (siehe textliche Festsetzung Nr. A 7.) zur umgebenden Wiesenfläche ist unzulässig. Eine über die Hecke hinausgehende Einfriedung ist nur zwischen dieser Hecke und dem Baugrundstück zulässig.

### **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die in der Planzeichnung festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60 % als zusammenhängende Grün- / Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

### **4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **3. Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **4. Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z.B. ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **II Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

- II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes
- II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

### **II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

- II.2.1 Schutzgut Mensch
- II.2.2 Schutzgut Boden
- II.2.3 Schutzgut Wasser
- II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben
- II.2.9 Wechselwirkungen

### **II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

### **II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

- II.4.1 Schutzgut Mensch
- II.4.2 Schutzgut Boden
- II.4.3 Schutzgut Wasser
- II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

### **II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)**

### **II.7 Zusammenfassung**

<b>Anlagen:</b>	Plan Nr. 01	Landschaftsplan zum Bebauungsplan i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 02	Bestandssituation i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 03	Nutzungstypen Bestand i. M. 1 : 500
	Plan Nr. 04	Nutzungstypen Planung i. M. 1 : 500

## II Umweltbericht

### II.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für den Bebauungsplan „Finkenberg 2. Teilbereich“ der Gemeinde Wald-Michelbach, Gemarkung Unter-Schönmattenweg; eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

#### II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan Südhessen 2000** in der Fassung vom 13. 09. 2004 weist den Geltungsbereich als Teil eines „Bereichs für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus (Anmerkung: Nach dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 6. Dezember 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007, ist nach §61 die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ aufgehoben).

Der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (genehmigt am 24. 09. 1980 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) stellt das Bebauungsplangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** stellt in seinem Bestandsplan den gesamten Planungsbereich als Grünland frischer Standorte mit artenarmer Ausprägung dar, wobei der östliche Teilbereich als beweidete Fläche gekennzeichnet wird. Entlang des vorhandenen Feldweges im Westen zieht sich ein Ruderalflurstreifen mit einer Obstbaumreihe. Auf der Grünlandfläche stehen 4 weitere Obstbäume (Anmerkung: Die Kartierung des Landschaftsplanes entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten; diese sind im Plan Nr. 02 dokumentiert.).

Der Entwicklungsteil des Landschaftsplanes macht über das Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen. Lediglich die sich im Südosten anschließenden Flächen werden als „Pflegeflächen für Magerstandorte und Wiesen“ („Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege/Bewirtschaftung sicherzustellen sind“) dargestellt. Hier wird auf die im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan beschriebene Maßnahme USW 012 „Sicherung des gut ausgeprägten Magergrünland durch gesteuerte Bewirtschaftung“ verwiesen.

#### II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie bei der Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurde auf folgende **Materialien** zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000 (in der Fassung vom 13. 09. 2004)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach
- Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach

11. April 2008

Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“

3

- Klimafunktionskarte Hessen 1 : 200 000
- Bodenkarte von Hessen 1 : 50 000
- Geologische Karte des Großherzogtums Hessen

Weiterhin wurden folgende **Untersuchungsmethoden** angewandt:

- **Örtliche Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen**  
Als Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und Strukturmerkmale des Untersuchungsgebietes auf der Basis der im April 2008 durchgeführten Vegetationsaufnahme vorgenommen.
- **Erfassung der seltenen bzw. geschützten Biotope sowie der gefährdeten Arten**  
In einem nächsten Schritt wurden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bewertet und seltene bzw. geschützte Biotope sowie das Vorkommen gefährdeter Arten ermittelt und dokumentiert.
- **Ökologische Bilanzierung**  
Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).  
Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m<sup>2</sup> zugeordnet.

## II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### II.2.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Das geplante Vorhaben schließt nördlich der vorhandene Bebauung an der Erschließungsstraße „Finkenberg“ des Ortsteil Unter-Schönmattenweg an. Die Fläche wird von örtlichen Landwirten als Wiesen oder Weiden genutzt. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Wohnbebauung werden die beiden das Planungsgebiet im Westen und im Osten begrenzenden Feldwege häufig von Spaziergängern frequentiert.

#### Bewertung

Von dem Bauvorhaben gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung aus. Lediglich während der Bauzeit ist mit Immissionen (Baulärm) zu rechnen, die jedoch zeitlich begrenzt sind. Die vorhandenen Feldwege sollten für Spaziergänger erhalten bleiben.

### II.2.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Geologisch betrachtet liegt die Gemeinde Wald-Michelbach im Übergangsbereich der kristallinen Gesteine des Vorderen Odenwaldes zum Buntsandstein des Sandstein-Odenwaldes. Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren und Unteren Buntsandsteins, der durch langgestreckte Höhenrücken und tief eingeschnittene, in nordsüdlicher Richtung verlaufende Täler charakterisiert wird.

Auf den kieselsäurereichen, grob- bis mittelkörnigen Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins haben sich entsprechend dem Feldspat-, Quarz- und Glimmeranteil des Ausgangsgesteins Sandböden entwickelt. Als Bodentypen herrschen lösslehmarne Braunerden, Braunerde-Podsole und Regosol-Braunerden mit geringem Nährstoffgehalt vor.

11. April 2008

Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“

4

### Bewertung

Das Plangebiet weist häufig vorkommende Braunerden mit geringem Nährstoffgehalt auf, die durch ein mittleres Ertragspotential charakterisiert werden.

### Altlasten

Der Gemeinde Wald-Michelbach sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland sind keine Vorbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

## II.2.3 Schutzgut Wasser

### Beschreibung

In dem durch relativ hohe Niederschläge gekennzeichnete Mittelgebirgsraum des Überwaldes ist die Niederschlagsmenge größer als die Verdunstung., wodurch ein erheblicher Anteil ober- oder unterirdisch abfließen kann. Die Sandsteine des Buntsandsteins sind im Gegensatz zum kristallinen Grundgebirge gut gebankt und klüftig und stellen damit einen guten Grundwasserleiter dar; die Grundwasserergiebigkeit ist jedoch im Unteren Buntsandstein aufgrund seiner teilweise tonig gebundenen Sandsteine nur gering. Das zirkulierende Grundwasser ist überwiegend weich mit einem pH-Wert um 6,0.

### Bewertung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers unterliegt im Gemeindegebiet keinen großen Schwankungen. Sie wird mit mittel bis gering eingestuft.

## II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

### Beschreibung

Die Gemeinde Wald-Michelbach gehört zum Klimabezirk „Südwest-Deutschland“, der durch ein relativ mildes und sommerwarmes Klima mit folgenden Daten gekennzeichnet wird:

- |                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| - Mittlere Jahrestemperatur    | 7,0 – 8,8° C           |
| - Mittlerer Jahresniederschlag | 900 – 1100 mm          |
| - Hauptwindrichtung            | Süd – Südwest          |
| - Bioklima                     | reizmild – reizschwach |

Dabei variiert das Klima der bodennahen Luftschichten relativ stark in Abhängigkeit von den örtlichen Geländebeziehungen wie Hangneigung, Exposition, Bodenart, Wasserhaushalt, Geländenutzung und Art der Vegetationsdecke; dies macht sich insbesondere bei Hochdruckwetterlagen bemerkbar durch unterschiedliche Ein- und Ausstrahlung bzw. Erwärmung und Abkühlung. So fließt bei klaren und windstillen Nächten die sich auf den waldfreien Hochflächen bildende Kaltluft in die Täler und Senken ab, wo es z.B. bei dichtem Gehölzbewuchs oder Talverengungen zu einem Kaltluftstau kommen kann, der v.a. im Frühjahr und im Herbst zu Bodenfrösten und verstärkter Dunst- und Nebelbildung führt.

Bezüglich der Luftgüte hat Wald-Michelbach eine herausragende Bedeutung, denn sie stellt das einzige Reinluftgebiet in Südhessen dar.

### Bewertung

Das Plangebiet liegt am östlichen Talhang des Ulfenbaches. Der landwirtschaftlich genutzte Hang mit seinen großzügigen Wiesenflächen gewährleistet den Kaltluftabfluss in die Niederung und stellt mit dieser kleinklimatischen Ausgleichsfunktion einen wichtigen Bereich für den Klima- und Immissionschutz dar.

11. April 2008

Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“

5

## II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope

### Beschreibung

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Buchen-Mischwald.

#### Reale Vegetation/Biotoptypen

Das Planungsgebiet stellt einen offenen nach Westen geneigten Talhang dar, der als Wiese/Weide genutzt wird und mit einzelnen Obstbäumen bestanden ist.

Im folgenden wird der Vegetationsbestand (Geländeaufnahme Stand April 2008) des Geltungsbereiches näher erläutert und die vorkommenden Arten aufgelistet, wobei die häufigsten Arten unterstrichen sind. Die einzelnen Flächen mit den verschiedenen Vegetationsbeständen sind im Bestandsplan Plan Nr. 02 dargestellt.

#### 1 Gehölze und Einzelbäume

Im Plangebiet stehen oberhalb der Böschung entlang des Feldweges „Finkenberg“ vier Apfelbäume in verschiedenen Größen; zwei weitere sind auf einer Zwischenböschung in der Mitte des Grundstücks vorhanden.

An dem das Planungsgebiet im Osten begrenzenden Feldweg steht eine Stieleiche (*Quercus robur*).

In dem im Nordosten in das Plangebiet hineinreichende Gehölzbestand aus vorwiegend Brombeeren und Haselnusssträuchern stehen zwei Zitterpappeln (*Populus tremula*).

#### 2 Wiesenflächen

Das Planungsgebiet wird von **Gesellschaften des Wirtschaftsgrünlandes** besiedelt. Sie werden der Klasse der Molinio-Arrhenatheretea und unter der Ordnung Arrhenatheretalia (gedüngte Wiesen und Weiden) den Glatthaferwiesen (**Arrhenatherion**) zugeordnet. Allgemein zeichnen sich die Glatthaferwiesen durch einen frischen gut gedüngten Standort sowie eine zwei- bis dreischürige Mahd aus.

Die Flächen werden durch Mahd bzw. Beweidung intensiv bewirtschaftet. Charakteristisch ist die Dominanz der Gräser; bei den Blütenpflanzen kommen verstärkt trittverträgliche Arten vor.

Artenzusammensetzung:

<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke
<i>Galium mollugo</i>	Wiesenlabkraut
<i>Stellaria graminea</i>	Grasstermiere
<i>Polygonum bistorta</i>	Wiesenknöterich
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Lolium perenne</i>	Englisches Weidelgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse

11. April 2008

Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“

6

## Fauna

Bei der Begehung im Rahmen der Vegetationsaufnahme wurde keine besondere Fauna beobachtet. Aufgrund der Biotopausstattung (insbesondere der großflächigen Wirtschaftswiesen) wird eine mäßig artenreiche Insektenfauna vermutet; die Obstgehölze bieten Lebensraum für Vögel..

### Bewertung

Im Plangebiet wurden keine nach der Bundesartenschutzverordnung bzw. der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützten Arten und keine nach der Roten Liste (Bundesrepublik Deutschland und Hessen) gefährdeten Tier- und Pflanzenarten gefunden.

Die **Bewertung der einzelnen Biotope** erfolgte nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen). Danach werden im Planungsgebiet folgende Nutzungstypen ausgewiesen, deren räumliche Verteilung im Plan Nr. 03 (Nutzungstypen -Bestand-) zusammengestellt ist:

- Die heimischen Einzelbäume im Plangebiet werden nach dem Biotoptyp 04.110 (Einzelbaum, heimisch) bewertet.
- Die vorhandenen Gehölze werden als heimische Hecken-/Gebüschpflanzung (Biotoptyp 02.400) bewertet.
- Die großen zusammenhängenden Wiesen-/Weideflächen werden aufgrund ihrer Artenzusammensetzung sowie ihrer Nutzungsintensität den intensiv genutzten Frischwiesen (06.320) zugeordnet.
- Das der Erschließung des Baugrundstücks dienende Teilstück des westlichen Feldweges wird entsprechend seiner Festsetzung im rechtsverbindlichen B-Plan „Finkenberg, 1. Teilbereich“ (rechtskräftig seit 21.07.2007) als sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Nutzungstyp 10.510) bewertet.

## II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

### Beschreibung

Das Planungsgebiet wird im Osten und im Westen durch Feldwege begrenzt. Es schließt im Südwesten direkt an die vorhandene Bebauung an; im Westen grenzt jenseits des vorhandenen Feldweges das geplante Neubaugebiet „Finkenberg“ an (zur Zeit noch offene Wiesenflächen). Im Osten schließen sich jenseits des Feldweges baumbestandene Wiesenflächen und dahinter der Wald an. Nach Norden hin geht es in die freie Landschaft mit ausgedehnten Wiesenflächen sowie gliedernden Feldgehölzen und Baumreihen über.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die offenen Wiesenflächen geprägt, die sich den nach Osten hin steiler werdenden Talhang bis zum nahegelegenen Waldrand hochziehen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an durch die vorhandene Wohnbebauung charakterisierte Dorflage.

Der den Geltungsbereich umfassende Wiesenhang wird durch seine topographische Ausprägung mit einem flacher ansteigenden Bereich im Westen und dem nach Osten hin steiler werdenden Talhang charakterisiert. Die Wiesen werden punktuell durch einige Einzelbäume gegliedert, die hauptsächlich auf den innerhalb des Talhangs deutlich erkennbaren steileren Böschungen stehen.

### Bewertung

Das Planungsgebiet liegt auf einem nach Westen geneigten Talhang des Ulfenbaches und ist von den begrenzenden Feldwegen her gut einsehbar. In diesem durch offene Wiesen geprägten Landschaftsausschnitt bilden die größeren punktuell vorhandenen Einzelbäume weithin sichtbare Elemente, die das Landschaftsbild in diesem Bereich mit prägen.

## II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Plangebiet oder dessen Umgebung bestehen keine dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen.

## II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben

In der Naturschutzgesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz) sind verschiedene Schutzkategorien verankert, die dem besonderen Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen:

Es werden keine rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete und –objekte von der Planung berührt.

Von den auf europäischer Ebene eingeführten Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie wird das Planungsgebiet ebenfalls nicht berührt.

## II.2.9 Wechselwirkungen

Beim derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltschutzgütern zu erkennen.

## II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Ausgehend von den beschriebenen Planungsgrundlagen sowie der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes mit seinen Schutzgütern wurden insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung sowie den Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen und eine gute Einbindung in die Landschaft die folgenden Ziele entwickelt. Dabei erhalten diejenigen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten, Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen.

### Vermeidung bzw. Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der durch die Ausweisung einer Wohnbebauung bedingte Eingriff in Natur und Landschaft ist auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. (§ 6a HENatG):

Minimierung des Eingriffsgebietes

- Beschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks über die GRZ sowie über Ausweisung eines kleinflächigen eng begrenzten Baufensters
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß

Erhaltung vorhandener Vegetation

- Erhaltung des Baumbestandes
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation

Einbindung in das Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Gehölzstreifen
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten
- Geringe Änderung der Geländegestalt
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß

### Ausgleich des Eingriffs durch entsprechende Maßnahmen

#### Gehölzpflanzung

- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken
- Anlage eines Gehölzgürtels zur Ortsrandeingrünung
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten

#### Aufwertung der Wiesenflächen durch Extensivierung der Bewirtschaftung

- Festsetzung der Nutzungsintensität
- Verbot von Düngemitteln und Pestiziden

## II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Eingriffsminimierung und erst in zweiter Linie sind Maßnahmen vorzusehen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der **Minimierung des Eingriffes** im Planungsgebiet. Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Menschen, des Kleinklimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und die geplante Bebauung gestalterisch harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden.

Weiterhin sieht die Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen vor, die den **Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs** vorbereiten.

Die im folgenden beschriebenen landschaftsplanerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1A) BauGB i. V. m. § 81 HBO festgesetzt.

### II.4.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; die begrenzenden Feldwege dienen neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch als Spazierwege für die unmittelbaren Anwohner.

Von der geplanten Wohnbebauung sind abgesehen von der Bauphase keine weiteren Lärm- und Emissionsbelastungen zu erwarten.

### II.4.2 Schutzgut Boden

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Verlust von offenem belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen davon sind lösslehmarne Braunerden mit einem geringen Nährstoffgehalt und mittlerem Ertragspotential.

Neben der Versiegelung besteht die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Gerätschaften während der Bauphase.

Folgende Maßnahmen zielen auf einen möglichst weitgehenden Erhalt und einen sparsamen Umgang mit dieser Ressource:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbar erforderliche Maß; dabei sind Oberflächenbefestigungen möglichst weitgehend durchlässig zu gestalten
- Ausweisung von kleinflächigen eng begrenzten Baufenstern

11. April 2008

Bebauungsplan „Finkenberg, 2. Teilbereich“

9

- Festsetzung von mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- Oberboden ist gemäß DIM 18915 fachgerecht zu sichern, zu lagern und wieder einzubauen

#### II.4.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es infolge der verstärkten Versiegelung des Gebietes und der damit einhergehenden geringeren Versickerung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Gemeindegebiet mit mittel bis gering anzusetzen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz sowie der Verringerung der negativen Einwirkungen auf dieses Schutzgut:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Bereichen, wo keine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser besteht
- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem zu verwenden; der Überlauf der Zisterne sollte möglichst auf den Privatgrundstücken versickert werden

#### II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft

Durch das geplante Vorhaben geht die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der vorhandenen Freiflächen teilweise verloren. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich zum einen infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund geringerer Verdunstungsmöglichkeiten, da das Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird, und zum anderen bewirkt die Bodenversiegelung einen Temperaturanstieg, da sich die versiegelten Flächen am Tage stärker aufheizen als Vegetationsflächen.

Diese kleinklimatischen Auswirkungen können jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes vernachlässigt werden.

#### II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung führt in erster Linie zu einem Verlust an Wiesenflächen (die vorhandenen Obstbäume können alle erhalten werden). Diese stellen keine besonders gefährdeten oder bedrohten Biotope dar.

Wuchsorte geschützter oder bedrohter Pflanzenarten werden von dem Vorhaben ebenfalls nicht beansprucht.

Die Insektenfauna der Wiesen wird durch das geplante Vorhaben auf benachbarte Flächen verdrängt, die aufgrund ihrer naturräumlichen Ausstattung (vergleichbare Biotoptypen kommen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen vor) Lebensraumfunktion für diese Tiergruppen übernehmen können.

Geschützte oder gefährdete Tierarten wurden im Planungsgebiet nicht beobachtet.

Zur Erhaltung bzw. Entwicklung der Schutzgüter Arten und Biotope werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes im Plangebiet
- Festsetzung von Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Bäume gemäß DIN 18 920
- Festsetzung der Anpflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum bzw. Obsthochstamm auf dem Baugrundstück
- Festsetzung der Anlage von mindestens 5 m breiten Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin

- Vorgaben zur Artenauswahl (heimische standortgerechte Gehölze)
- Erhaltung der Frischwiese im westlichen Teil des Plangebietes
- Extensivierung des östlichen Teilbereichs der vorhandenen Frischwiese:

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs steigt oberhalb einer quer verlaufenden Steilböschung das Gelände bis zum östlichen Feldweg steil an. Hier bieten sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (leichte durchlässigen Böden, Exposition, steile Hangneigung) beste Voraussetzungen dafür, dass sich auf diesem Standort bei zukünftiger extensiver Bewirtschaftung eine artenreiche Wiesengesellschaft entwickelt, die eine ökologische Aufwertung dieses Bereiches darstellt.

Auf diesem Grundstücksteil werden die folgende landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt:

- > Extensive Bewirtschaftung der Flächen als Dauergrünland  
Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese ist durch eine extensive Bewirtschaftungsform in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen
- > Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig

#### II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Das Planungsgebiet, das sich zwischen den beiden Feldwegen erstreckt, stellt einen steilen, gut einsehbaren Wiesenhang dar. Die vorhandenen Obstbäume stellen weithin sichtbare Landschaftselemente dar.

Folgende Maßnahmen dienen der Verringerung bzw. dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild:

- Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet
- Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes
- Ortsrandbegrünung durch die Anlage einer mindestens 5 m breiten Gehölzpflanzungen

#### II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m<sup>2</sup> zugeordnet.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige Bestand der Biotoptypen und der nach dem Bebauungsplan angestrebte Zustand der Biotoptypen.

Die Bewertung der **Biotoptypen –Bestand-** wird unter Punkt II.2.5 erläutert.

Grundlage für die **Bewertung des Entwicklungszustandes** sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen. Dabei werden die überbauten Flächen entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl rechnerisch ermittelt und als nicht begrünte Dachflächen (Typ 10.710) bewertet. Die restlichen Freiflächen des Baugrundstücks werden als Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen) angerechnet. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Einzelbäume werden entsprechend den Biotoptypen 02.400 (heimische Gebüschpflanzung) und 04.110 (einheimischer Einzelbaum) bewertet; wobei der neu zu pflanzenden Baum lediglich mit 3 m<sup>2</sup> veranschlagt wird. Die zu erhaltenden Wiesenflächen werden wie im Bestand als Nutzungstyp 06.320 (intensiv genutzte Frischwiese) bewertet. Die festgesetzte Extensivierungsfläche wird als extensiv genutzte Frischwiese (Nutzungstyp 06.310) bewertet. Die der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen werden als Nutzungstyp 10.510 (sehr stark bis völlig versiegelte Flächen) eingestuft.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind mit den entsprechenden Wertezahlen und ihren jeweiligen Flächenanteilen in der folgenden Tabelle (Flächenbilanz) übernommen. Die räumliche Verteilung der einzelnen Biotoptypen ist den beiden Pläne 03 und 04 im Maßstab 1 : 500 (Biotoptypen Bestand und Biotoptypen Planung) zu entnehmen.

**Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden.**

**Flächenbilanz (entsprechend Kompensationsverordnung)**

Projekt: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Finkenberg, 2. Teilbereich"					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
:					
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	: 36	: 331	: 972	: 8937
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: (276)	: (254)	: 8556	: 7874
: : 06.310 : Frischwies ext. neu	: 44	:	: 2349	: 0	: 103356
: : 06.320+ : Frischwiese intensiv	: 27	: 5308	: 1880	: 143316	: 50760
: : 10.510+ : Asphalt, Ort beton	: 3	: 52	: 89	: 156	: 267
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	:	: 224	: 0	: 672
: : 11.221+ : gärtner. gepfl. Anlage	: 14	:	: 523	: 0	: 7322
: : :	:	:	:	:	:
Summen		.: 5396	: 5396	: 153000	: 179188
Biotopwertdifferenz				:	-26188

## II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Der Gemeinde obliegt nach § 4c BauGB die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Bauleitpläne. Diese Aufgabe wird durch regelmäßige Begehungen der Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt wahrgenommen. Eine Begehung sollte aber unabhängig vom Fortschritt der baulichen Realisierung spätestens alle zwei Jahre bis mindestens 2 Jahre nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes erfolgen. Ein Nachweis dieser Überwachung wird durch Protokollierung der Begehungen geführt.

## II.7 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll am nördlichen Ortsrand von Unter-Schönmatte im Rahmen der Eigenentwicklung dieses Ortsteils die Möglichkeit für die Errichtung eines Einzel-/Doppelhauses geschaffen werden. Der Planungsbereich schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und rundet den Ortsrand in Verbindung mit dem Neubaugebiet „Finkenberg“, 1. Teilbereich ab.

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einem Verlust an Boden durch Versiegelung sowie zu einem Verlust von intensiv genutzten Wirtschaftswiesen mit den hier vorkommenden Arten; das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf sämtliche Schutzgüter gering gehalten.

**Durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation der Umweltauswirkungen erreicht.**

## **Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 81 HBO**

### **1. Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen**

Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60 % als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

### **2. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung Bäume“ festgesetzten Einzelbäume sind ebenso wie die als „Erhaltung Sträucher“ festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LP 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begründen.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Prunus avium	Vogelkirsche	
	Quercus robur	Stieleiche	
	Quercus petraea	Traubeneiche	
	Sorbus aria	Mehlbeere	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	
	Obstbaumarten regionaltypischer Sorten		
	Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
		Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuss	
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare		Liguster	
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche	
Prunus spinosa		Schlehe	
Sambucus racemosa		Roter Holunder	
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die vorhandene intensiv genutzte Frischwiese ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs zu erhalten.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die intensiv genutzte Frischwiese in eine extensiv genutzte Wiese zu überführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier nicht zulässig.